**房地产司法委托估价报告**

估价报告编号：鄂华审房估字（2022）第205号

估价项目名称：周鹏与蔡开桔共同共有的位于宜昌市夷陵区小溪塔街办平湖天下小区的一套住宅用房地产市场价值估价

估价委托人：宜昌市夷陵区人民法院

房地产估价机构：湖北华审资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：颜俊芳[注册号：4220200018]

陈 力[注册号：4220180019]

估价报告出具日期：二〇二二年六月二十四日

（本报告未经我公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得转载于任何公开或内部媒体上）

**致估价委托人函**

宜昌市夷陵区人民法院：

我们接受委托，按照法律、行政法规和房地产估价的相关规定，对周鹏与蔡开桔共同共有的位于宜昌市夷陵区小溪塔街办平湖天下小区的一套住宅用房地产进行了评估，现将评估情况函告如下：

**一、估价目的：**为贵院确定财产处置参考价提供服务，评估房地产价值。

**二、估价对象：**周鹏与蔡开桔共同共有的位于宜昌市夷陵区小溪塔街办平湖天下小区的一套住宅用房地产，房屋建筑面积为122.85平方米及分摊的土地使用权面积。

**三、价值时点：**2022年6月15日。

**四、价值类型：**市场价值。

**五、估价方法：**比较法、收益法。

**六、估价结果：**经过对估价对象进行专业分析、测算和判断，确定估价对象的市场价值为RMB76.92万元，大写（人民币）：柒拾陆万玖仟贰佰元整，折合单价：6,261.00元/平方米。

**七、特别提示：**

1、本估价报告包含了房屋建筑物、室内装饰装修、不可移动的设备设施及房屋所分摊的出让土地使用权价值。

2、本估价报告只能用于估价报告载明的估价目的和用途，除法律、法规以及相关当事方另有约定外，未征得出具估价报告的估价机构同意，估价报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、本估价报告是根据人民法院及相关当事方提供的资料和信息出具，资料和信息的真实性、完整性、合法性对估价结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的估价结论。

4、本估价报告使用期限至2023年6月23日止。如果房地产状况、市场状况与价值时点相关状况相比发生重大变化，估价委托人应当委托估价机构执行估价更新业务或重新进行估价。

此致

湖北华审资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

二○二二年六月二十四日

**目 录**

[估价师声明 1](#_Toc83552578)

[估价假设和限制条件 2](#_Toc83552579)

[估价结果报告 4](#_Toc83552580)

[一、估价委托人 4](#_Toc83552581)

[二、房地产估价机构 4](#_Toc83552582)

[三、估价目的 4](#_Toc83552583)

[四、估价对象 4](#_Toc83552584)

[五、价值时点 7](#_Toc83552585)

[六、价值类型 7](#_Toc83552586)

[七、估价原则 8](#_Toc83552587)

[八、估价依据 9](#_Toc83552588)

[九、估价方法 10](#_Toc83552589)

[十、估价结果 11](#_Toc83552590)

[十一、注册房地产估价师 12](#_Toc83552591)

[十二、实地查勘期 12](#_Toc83552592)

[十三、估价作业期 12](#_Toc83552593)

[附 件 13](#_Toc83552601)

[一、宜昌市夷陵区人民法院评估委托书[（2022）鄂0506委鉴字第73号]](#_Toc83552602)

[二、《不动产登记权属信息查询》复印件](#_Toc83552603)

[三、估价对象照片](#_Toc83552604)

[四、房地产估价机构营业执照复印件](#_Toc83552605)

[五、房地产估价机构资格证书复印件](#_Toc83552606)

[六、房地产估价人员注册证书复印件](#_Toc83552607)

# 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、本估价报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息的真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

4、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

5、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

6、我们是按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）及《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

7、注册房地产估价师颜俊芳及助理人员刘欣于2022年6月15日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并拍照记录，注册房地产估价师陈力对此报告进行了复核。

8、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师： 颜俊芳（4220200018）

注册房地产估价师： 陈 力（4220180019）

# 

# 估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象《不动产登记权属信息查询》复印件，本公司未向有关部门核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整，若资料失实或有隐匿，估价机构不承担责任，涉及估价对象范围及内容变化时，估价结果应作相应调整，乃至重新估价。

2、本估价报告假设估价对象不存在权属和债权债务纠纷（即有关法律手续齐备、权属一致，并已交清有关税费，且处分权利不受限制），任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规，估价对象能在市场上自由交易。

3、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

4、本估价报告中的房地产评估范围是依据《宜昌市夷陵区人民法院评估委托书》[（2022）鄂0506委鉴字第73号]确定，其房屋建筑面积以估价委托人提供的《不动产登记权属信息查询》载明的数据为准，估价人员未进行实测丈量。“ [（2022）鄂0506委鉴字第73号]”所涉及的申请执行人代理律师熊万里、被执行人周鹏到现场参与现场勘验并签字确认。

二、未定事项假设

本次估价，不存在未定事项假设。

三、背离事实假设

估价对象已于2012年8月1日抵押给中国邮政储蓄银行有限公司宜昌市夷陵区支行，现处于查封状态。本估价报告的估价价值为2022年6月15日估价对象在公开市场前提下求取的房地产市场价值，未考虑房屋抵押、查封等他项权利限制的影响，也未考虑特殊交易方式以及遇有自然与非自然不可抗力等因素可能对本报告估价价值的影响。

四、不相一致假设

本次估价，不存在不相一致假设。

五、依据不足假设

因估价委托人未提供土地使用权状况相关的资料，根据估价人员通过市场调查，选用同一小区的交易案例作为可比案例，本次估价假设估价对象的土地使用权与可比案例土地使用权的土地用途、性质、终止日期相同。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告估价目的仅为宜昌市夷陵区人民法院确定财产处置参考价提供服务，不适用于其它任何目的，若改变估价目的，则需另行估价。

2、本报告的估价结论是依据估价委托人宜昌市夷陵区人民法院在截至报告出具日提供的资料而形成的。若房地产估价报告出具后，估价委托人提供新的证据材料与本报告所依据的证据材料不一致，估价委托人应当委托估价机构执行估价更新业务或重新进行估价。

3、本估价报告房地产市场价值是估价对象在现状用途条件下的可持续使用价值，包含了房屋建筑物、室内装饰装修、不可移动的设备设施及房屋所分摊的出让土地使用权价值。

4、本估价报告使用期限为一年，自估价报告出具之日起计算，即从2022年6月24日起到2023年6月23日止的期限内有效，随着区域经济形势、国家金融政策、房地产市场的供求关系、估价对象状况、时间及相关价格影响因素的变化，该估价值需作相应调整。

5、估价委托人必须完整使用本估价报告，对仅使用本估价报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，估价机构不承担责任。

# 

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

宜昌市夷陵区人民法院

## 二、房地产估价机构

湖北华审资产评估土地房地产估价有限公司

住所：宜昌市伍家岗区沿江大道特162号21楼

统一社会信用代码：914205007534343489

法定代表人：秦强

备案等级：贰级

证书编号：宜市房估证字第010号

资质有效期限：2024年10月21日

联系人：颜俊芳

联系电话：0717-6747669

## 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供服务，评估房地产价值。

## 四、估价对象

估价对象为周鹏与蔡开桔共同共有的位于宜昌市夷陵区小溪塔街办平湖天下小区的一套住宅用房地产，房屋建筑面积为122.85平方米及分摊的土地使用权面积。

1、区位状况

（1）区位概况

估价对象位于宜昌市夷陵区。宜昌市夷陵区位于长江中上游交汇处。地处东经110°51'8〃-111°39'30〃，北纬30°32'33〃-31°28'30〃，东连远安、当阳，西邻秭归、兴山，南抵枝江、长阳，北与保康接壤。区境南北长103公里，东西宽约77公里。夷陵区是巴楚文化发祥地之一,古属“荆州之域”，春秋战国时代是楚国的西塞重地。2001年7月28日，撤县建区，称宜昌市夷陵区。“水至此而夷，山至此而陵”，故名为“夷陵”。夷陵地处大巴山东麓与江汉平原的结合部，横跨美丽的长江西陵峡东部两岸，环抱世界最大水电工程——三峡大坝，素有“渝鄂咽喉”和“三峡门户”之称，是中国水电旅游名城宜昌市面积最大，人口最多的市辖行政区。三峡工程建在夷陵，夷陵也是三峡库区第一区，区位优势得天独厚。全区国土面积3,424平方公里，全区共有村委会171个，居委会22个。年末全区总人口为523,361人，比上年末增加102人，其中城镇人口为165,381人，占总人口比重为31.6%。

（2）区域发展优势资源

由三峡国际机场、焦柳铁路、长江黄金水道和汉宜高速公路构建的立体交通网，为宜昌编织了腾飞的翅膀。宜万铁路、杭兰高速公路和沪蓉高速公路等国家重点工程在宜昌交汇。夷陵区与宜昌市城区共机场、码头、车站，区内通铁路、水运、高速公路。其中水路借助长江，建有虾子沟和乐天溪两个较大码头；陆路中，宜秭、宜大、保宜、318国道均为过境公路，横贯湖北东西的宜黄一级公路可直抵三峡坝区；焦枝铁路支线小鸦线直抵夷陵区城区；区内有土门和三峡机场，已开通了往全国各大城市的大部分航班。

（3）估价对象区位状况分析

估价对象位于宜昌市夷陵区小溪塔街办平湖天下，周边分布有名都国际、中核半岛城邦住宅小区、家旺滨湖国际住宅小区、三峡国际旅游茶城以及育才幼儿园、中国邮政储蓄银行等配套服务机构；有10路、34路、100路、109路等多路公交车在附近设有站点，交通便利程度好。估价对象所在区域基础设施较完善，银行、医院、学校、集贸市场等公共配套设施较齐全，处于宜昌市城区住宅四级地段。

2、实物状况

（1）土地实物状况

根据估价委托人提供的《不动产登记权属信息查询》结合估价人员现场查勘情况，土地座落：宜昌市夷陵区小溪塔街办平湖天下小区，地类（用途）为城镇住宅用地，宗地面积：3,339.87平方米，该宗地形状较规则，对土地利用较为有利，地势较平坦，地基承载力较强，土壤无污染，土地开发程度为六通一平，即通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯、红线内场地平整。

（2）房屋实物状况

估价对象整栋房屋为钢混结构，房屋总层数为19层，建成于2008年，估价对象所在楼层为第5层，建筑面积为122.85平方米，房屋平面布局为三室两厅两卫住宅。

装修状况：房屋外墙刷防水涂料，室内客、餐厅地面均铺木地板，墙面刷乳胶漆，顶棚为石膏板吊顶；卧室地面铺木地板，墙面及顶棚均刷乳胶漆、顶棚四周石膏天花线；厨房及卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚为铝扣板吊顶；安装入户防盗门，铝合金窗，水、电、天然气、宽带等设施齐全。

3、权益状况

（1）房地产权益状况

根据估价委托人提供的《不动产登记权属信息查询》，估价对象房地产权益状况如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **权利人基本信息** | | | | |
| 不动产权利人 | 证件号码 | | 共有情况 | 不动产证书号 |
| 周鹏 | 420506198209070019 | | 共同共有 | 00335792 |
| 蔡开桔 | 420521198202225624 | | 共同共有 | 00335792 |
| **房屋基本情况** | | | | |
| 不动产单元号 | 420506017006GB00021F00010024 | 产籍号 | |  |
| 坐落 | 小溪塔街办平湖天下小区 | 结构 | | 钢混 |
| 建筑面积 | 122.85平方米 | 用途 | | 住宅 |
| **土地基本情况** | | | | |
| 土地使用期限 |  | 宗地面积 | | 3,339.87平方米 |
| 用途 |  | 使用权类型 | |  |

根据宜昌市人民政府2020年1月公布的《宜昌市城区住宅用地土地级别与基准地价图》，估价对象土地级别为住宅四级。

（2）他项权利情况

根据估价委托人提供的《不动产登记权属信息查询》，他项权利情况如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 不动产证明号 | 00073254 | | |
| 权利人（债务人） | 中国邮政储蓄银行有限公司宜昌市夷陵区支行 | | |
| 登记时间 | 2012-08-01 | 被担保债权数额 | 300000 |

（3）权利限制情况

根据估价委托人提供的《不动产登记权属信息查询》，权利限制情况如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 查封单位 | 查封日期 | 续封日期 | 文书号 |
| 宜昌市夷陵区人民法院 | 2019-05-21 | 查封 | （2019）鄂0506执696号 |
| 宜昌市夷陵区人民法院 | 2020-08-14 | 轮候查封 | （2020）鄂0506民初1671号 |

4、利用状况

估价对象规划用途为住宅，实际用途为住宅，至价值时点，估价对象处于正常使用状态，维护状况较好。

5、财产范围

本次估价，财产范围包括了房屋建筑物、室内装饰装修、不可移动的设备设施及房屋所分摊的土地使用权。

## 五、价值时点

2022年6月15日。

鉴于2022年6月15日是现场查勘日，与估价目的计划实现日较接近，能良好地反映房地产状况，符合本次估价目的，经与估价委托人协商，共同确定该日期为价值时点。

## 六、价值类型

本估价报告的估价价值为2022年6月15日估价对象在公开市场前提下求取的房地产市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## 七、估价原则

本估价报告遵守独立、客观、公正原则及合法、价值时点、替代、最高最佳利用等技术性原则。

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和估价师站在中立的立场上实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值。遵循独立、客观、公正原则，一是要求估价机构应是一个不依附于他人、不受他人束缚的具有独立法人地位的机构；二是要求估价机构和估价师与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，与估价对象没有利益关系；三是要求任何单位和个人不得干预估价活动，包括不得干预估价过程和结果。

2、合法原则

合法原则要求估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值。遵循合法原则，必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行，包括①在价值时点，估价对象具有合法的产权，应以房地产权属证书和有关证件为依据；②估价对象的用途必须合法，应以城市规划、土地用途管制等为依据；③在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；④在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

3、价值时点原则

价值时点原则要求估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定日期的价值。遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素、房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的，同一房地产在不同的时间通常会有不同的价值。房地产估价不是求取估价对象在所有时间的价值，而是求取估价对象在某一特定时间的价值，这一特定时间不是估价委托人或估价师可以随意假定的，必须根据估价目的来确定，由估价目的决定的评估价值所对应的时间，即为价值时点。确定价值时点原则的意义在于：价值时点除了说明评估价值所对应的时间，还是估价对象价值的时间界限。

4、替代原则

替代原则要求估价结果应与类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。遵循替代原则，是因为根据经济学原理，在同一市场上相同的商品有相同的价格，任何理性的购买者都会购买效用最大（或性能最好）而价格最低的商品，房地产价格的形成也是如此，但由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因此不论采用何种估价方法估价，只有当估价结果没有不合理偏离相似房地产在同等条件下的正常价格时，估价结果才是合理的。

5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果应是在估价对象最高最佳利用状况下的价值。所谓最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象的价值最大的一种利用，包括最佳的用途、最佳的规模、最佳的集约度和最佳的档次。遵循最高最佳利用原则，因为在现时的房地产利用中，每个房地产拥有者都试图采取最高最佳利用方式充分发挥其房地产的潜力，以获取最大的利益。寻找估价对象最高最佳利用方式，应先尽可能地设想出估价对象的各种潜在利用方式，然后按照法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

## 八、估价依据

1、法律法规

（1）《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过）；

（2）《中华人民共和国资产评估法》（第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过）；

（3）《中华人民共和国城市房地产管理法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过）；

（4）《中华人民共和国土地管理法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过）；

（5）最高人民法院《关于印发<人民法院司法评估工作暂行规定>的通知》（法发[2001]23号）；

（6）《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15号）；

（7）其他与估价相关的法律、法规。

2、技术标准

（1）《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

（2）《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

（3）《关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》（法办[2018]273号）；

（4）《关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）的通知》（中房学[2021]37号）。

3、估价委托人提供的资料

（1）《宜昌市夷陵区人民法院评估委托书》[（2022）鄂0506委鉴字第73号]；

（2）《不动产登记权属信息查询》复印件。

4、估价机构掌握的资料

（1）估价人员实地查勘、市场调查所收集的资料；

（2）估价机构收集整理的房地产价格资料。

## 九、估价方法

本次估价采用比较法、收益法的估价方法。

比较法是以替代原理为基础，通过选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。其基本公式为：

V=V′×A×B×C

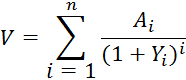
式中：V—估价对象评估值 V′—可比实例成交价格

A—交易情况修正系数 B—市场状况调整系数

C—房地产状况调整系数

收益法是以预期原理为基础，通过预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

本次选用全剩余寿命模式进行估价，其基本公式为：



式中：V—收益法评估价值 Ai—未来第i年的净收益

Yi—未来第i年的报酬率（%） n—收益期（年）

## 十、估价结果

根据估价委托人提供的资料及估价人员现场查勘，结合本次估价目的、估价人员的估价经验和影响房地产价值的因素，经专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点2022年6月15日的市场价值为：

房地产总价：RMB76.92万元

大写（人民币）：柒拾陆万玖仟贰佰元整

折合单价：6,261.00元/平方米

详见表1房地产估价结果汇总表。

**表1：房地产估价结果汇总表**

币种：人民币

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 估价方法  相关结果 | | 比较法 | 收益法 |
| 测算结果 | 总价（万元） | 76.92 | 39.82 |
| 单价（元/平方米） | 6,261.00 | 3,241.00 |
| 评估价值 | 总价（万元） | 76.92 | |
| 单价（元/平方米） | 6,261.00 | |

## 十一、注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册证号 | 签 名 | 签名日期 |
| 颜俊芳 | 4220200018 |  | 年 月 日 |
| 陈 力 | 4220180019 |  | 年 月 日 |

## 十二、实地查勘期

实地查勘期为2022年6月15日。

## 十三、估价作业期

本次估价作业期始于2022年6月15日，止于2022年6月24日。

## 

# 附 件

## 一、宜昌市夷陵区人民法院评估委托书[（2022）鄂0506委鉴字第73号]

## 二、《不动产登记权属信息查询》复印件

## 三、估价对象照片

## 四、房地产估价机构营业执照复印件

## 五、房地产估价机构资格证书复印件

## 六、房地产估价人员注册证书复印件